

Planinitiativ

Detaljregulering for Synhaug-Vesleåne, Tyin-Filefjell

Dato: 22.03.2023

Prosjektnr. 638076-06

Formelle opplysninger

Forslagsstiller:

Tyin Filefjell AS
Stenberggata 27
0170 OSLO

Plankonsulent:

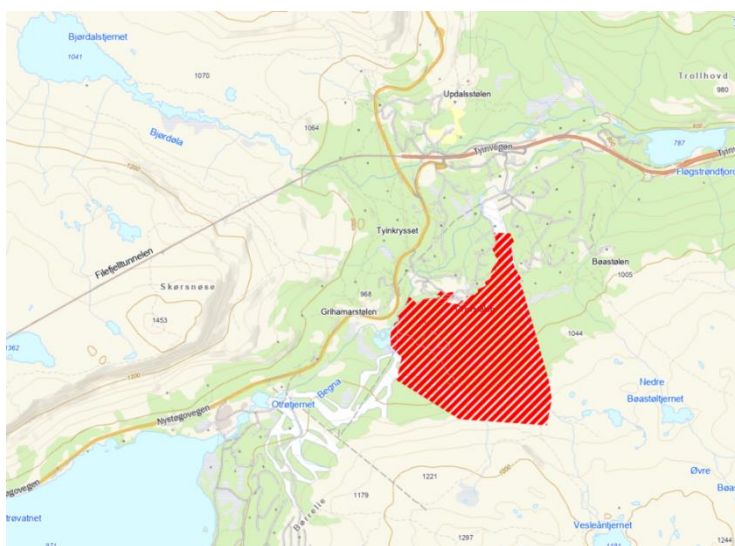
Asplan Viak AS
Sundrejordet 4
3570 Ål

Oppdragsleder:

Eirik Øen
eirik.oen@asplanviak.no
tlf. 976 77 646

a) Formålet med planen

Tyin Filefjell AS har sikret seg utviklingsrettigheter for et betydelig område på og rundt Tyin-Filefjell, og de ønsker å utvikle en helårsdestinasjon med internasjonal attraksjonskraft. Det er igangsatt regulering av Fløgstrøndheisen, Andstorheisen og Børrelie/Tenlelie i denne sammenheng. I tillegg pågår det arbeid med overordna destinasjonsutvikling for hele området. Tyin Filefjell AS har sikret seg utviklingsrettigheter for.



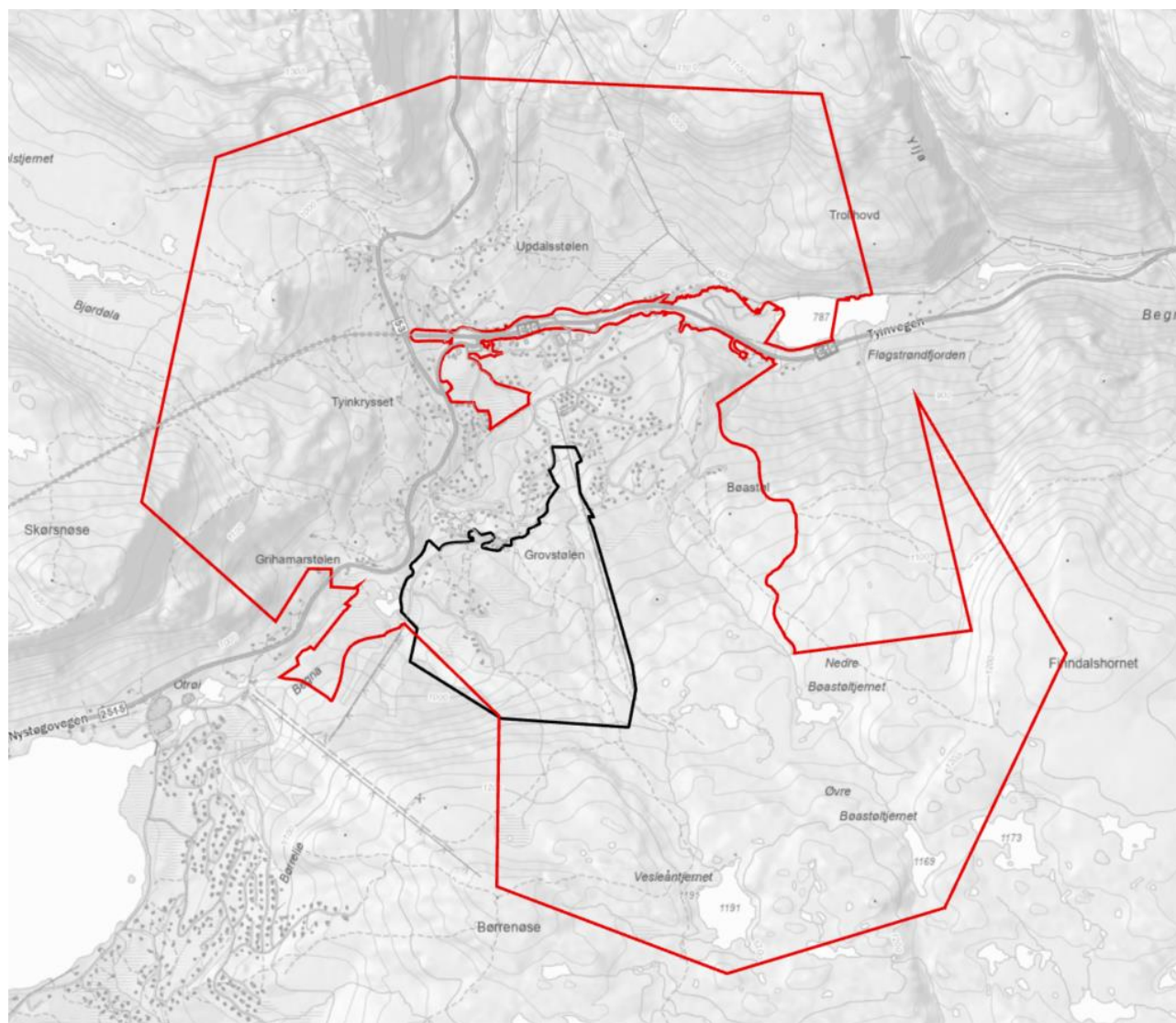
Figur 1: Planområdets lokalisering på Tyin.

Hovedformålet med denne planen er å regulere byggeområdene vest for Tørisheisen; Synhaug-Vesleåne. I tillegg er det tatt med areal for alpinnedfarter fra toppen av Tørisheisen for å sikre funksjonelle trasevalg gjennom planområdet og å sikre ski inn/ut for bebyggelsen. Det vurderes som hensiktsmessig å se området i sammenheng, slik at man får fastsatt helhetlig grep for utvikling og infrastruktur i området og for destinasjonen.

Synhaug har en gjeldende reguleringsplan (sist revidert 2008). Deler av det regulerte området er bebygd, her vurderes det å kunne være en mulighet for noe fortetting. I de større ubebygde områdene i gjeldende regulering vil infrastruktur og utbyggingsmuligheter vurderes på nytt. Det store byggeområdet Vesleåne er ikke tidligere regulert, det er et relativt stort areal, og har potensiale for utbygging over flere år. Vi ønsker å diskutere plangrense og nødvendig detaljeringsgrad for nye byggeområder i oppstartsmøtet.

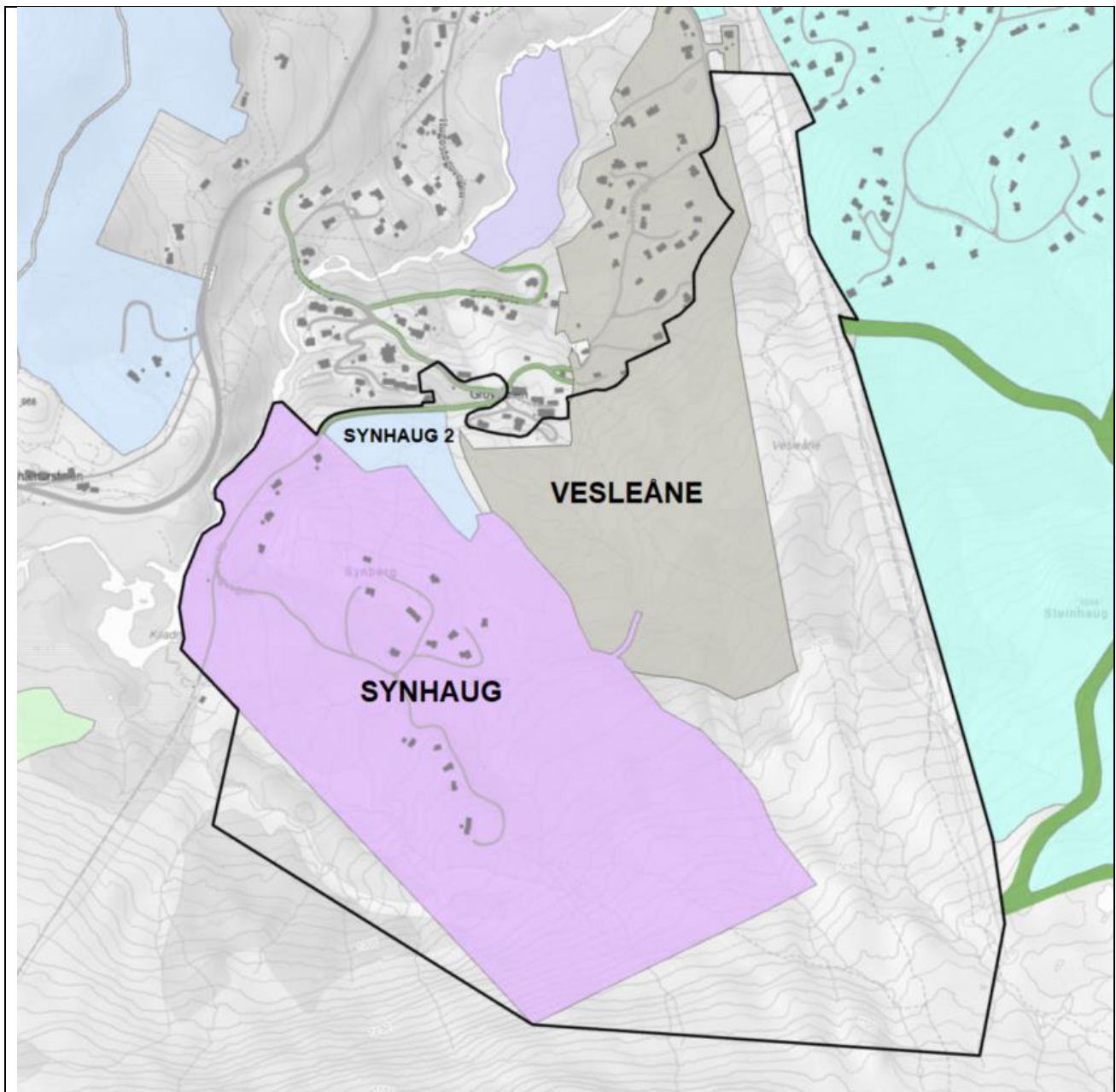
Relevant rekkefølgekrav fra kommunedelplanen:

Innenfor rød linje i figur 2 kan nye tiltak ikke iverksettes før Andstor er regulert og sikret finansiert (med enkelte unntak). Det er tidligere sendt inn planinitiativ for regulering av Andstorheisen.



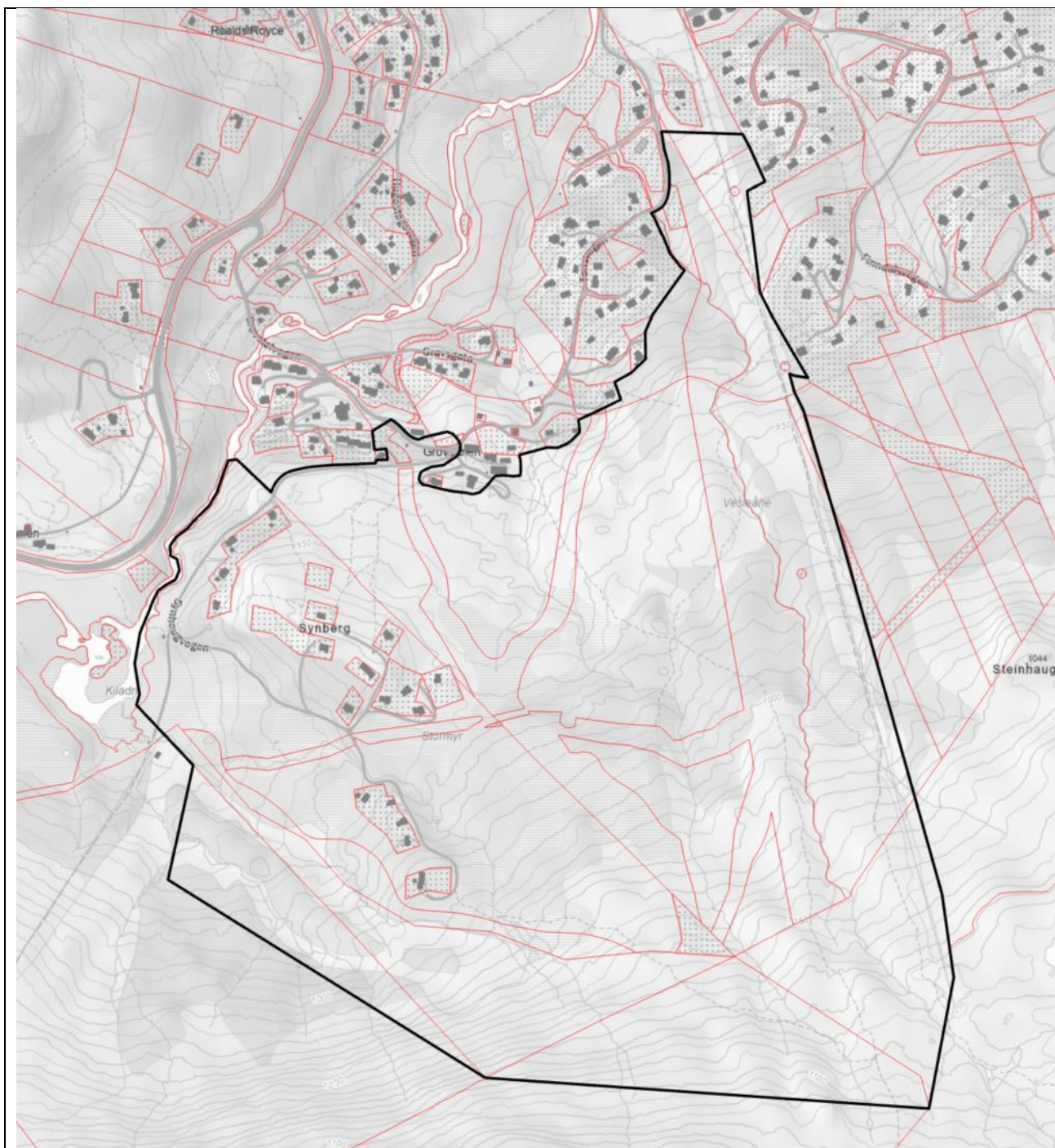
Figur 2: Rød linje viser sone H410_1 (infrastruktursone med rekkefølgekrav), sort linje viser foreløpig plangrense.

Innenfor foreløpig plangrense er det tre soner for felles planlegging (dvs. detaljplankrav). Planområdet omfatter ellers områder avsatt til alpinformål for heis og nedfarter og LNF.



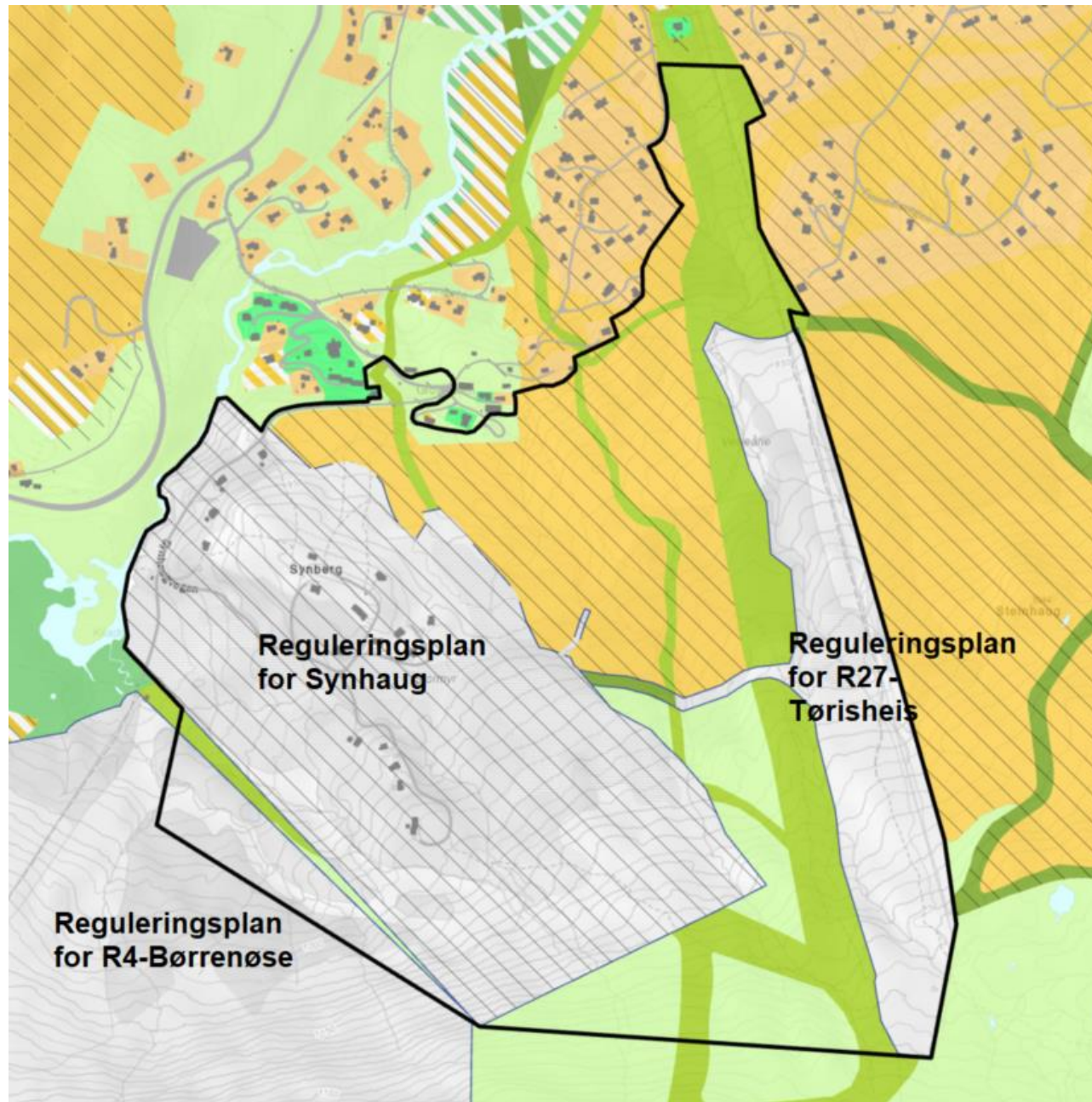
Figur 3: Sort linje viser foreløpig plangrense. Fargene viser ulike områder med krav til felles regulering. Lilla farge viser hensynssone H810_6 (Synhaug). Grå farge viser hensynssonene H810_5 (Vesleåne). Lyseblå farge viser hensynssone H810_8 (Synhaug 2). Grønn farge viser del av hensynssone H830_1 som er atkomstveg fra E16 (Tilkomst Vesleåne). Resterende areal er enten tidligere regulert, eller uten plankrav, med formål og bestemmelser i kommunedelplanen.

b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet



Figur 4: Sort linje viser foreløpig plangrense til varsel om oppstart. Røde linjer er eiendomsgrenser.

Planområdet ligger på sørsiden av Begna, der hovedatkomst (Grøvtøstøvegen) fra E16 til planområdet går. Foreløpig planområde inkluderer arealet der Grøvtøstøvegen deler seg i Synhaugvegen og Tørisvegen. Eksisterende hyttefelt i Vesleåne-området er ikke inkludert i nytt planområde. Hele de gjeldende reguleringsplanene for Synhaug og R27-Tørisheis er tatt med, samt mindre del av planen R4-Børrenøse i sørvest. I sør er det tatt med areal avsatt til LNF-formål og alpinformål, slik at disse traseene kan optimaliseres og samkjøres ift. terreng, byggeområder i planområdet og tilgrensende områder. Foreløpig plangrense er romslig, og vil trolig justeres i løpet av prosessen.



Figur 5: Utsnittet viser gjeldende kommunedelplan for området. Sort linje viser foreløpig plangrense. Skraverte områder har plankrav. Grå områder er tidligere regulert. Lysegrønn farge er LNF-formål, grønn farge innenfor planavgrensning er alpine nedfarter.

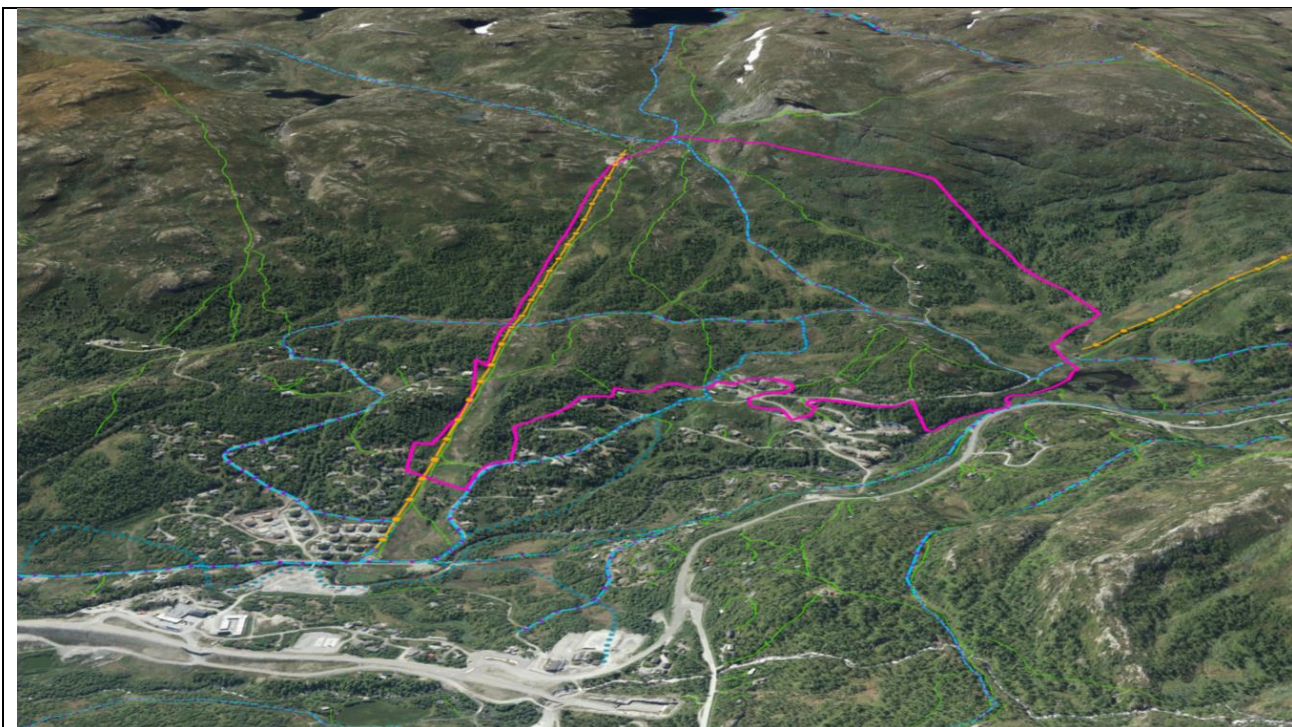


Figur 6: Utsnittet viser foreløpig plangrense med sort strek, i nordvestlig del av planområdet der hovedatkomst fra E16 ligger.

Planarbeidet vil medføre virkninger utenfor planområdet. Kravet om felles planlegging av områder er for å sikre at arealer får en helhetlig utvikling mtp infrastruktur, vann og avløp, overvannshåndtering, energi, grønnstruktur, sti- og løypenett, alpinproduktet mm.

For utvikling av lokalt næringsliv vil planen kunne medføre store positive virkninger, sett i sammenheng med planene for Andstor og Fløgstrøndheisen.

I planarbeidet skal alpine nedfarter/tilkomstløyper vurderes og ses i sammenheng med tilgrensende områder.



Figur 7: Ortofoto viser planområdets beliggenhet på Tyn. Blå linjer er langrennsløyper, grønne er stier, oransje er heiser og rosa er planområdet. Langs planområdets avgrensning mot venstre vises Tørisheisen, deretter Kileheisen som skråner inn mot Børrenøsheisen lengst til høyre.

Regulering av byggeområdene er med på å sikre destinasjonen en solid base med gjester. Med gode ski inn/ut-løsninger, og optimalisering av tilkomsttraseer og nedfarter og sti- og løypesystem vil reguleringen gi svært attraktive fritidsboliger – både for privat bruk, og for utleie, hele året.

Utvikling av området vil kunne medføre arbeidsplasser ikke bare i byggefase, men for butikker, servicetilbud, øvrig aktivitetstilbud mm. på lang sikt. Landskapsmessig er det byggeområdene som vil medføre størst fjernvirkning. Planen vil medføre økt trafikk både til alpinsenteret og for eksisterende fritidsbebyggelse. De ubebygde fritidsboligarealene ligger i overkant av eksisterende bebyggelse, og atkomstveg vil måtte passere gjennom etablerte byggeområder.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planarbeidet kan grovt sett deles inn slik:

- Synhaug: Vurdering av fortetting/omregulering av gjeldende plan. 18 fritidsboliger er etablert pdd. Det er regulert 69 tomter i gjeldende plan. Struktur på nedfarter må vurderes på nytt, både ift eventuelle nye områder for fritidsbebyggelse, eksisterende traseer og eksisterende/nye veger.
- Vesleåne: Regulering av fritidsbebyggelse. Rundt Filefjellstuene må endring/justering av atkomstveg vurderes.
- Teknisk hovedinfrastruktur: Planen skal regulere hovedatkomstveg fra Grøvtstølvengen og fram til øvre del av Synhaug og Vesleåne. Eksisterende vegnett vil gjennomgås og vurderes, og det vil være naturlig å bruke eksisterende veger der det er mulig – evt. med oppgradering og delvis omlegging ved behov.

- Grønn infrastruktur: Overordna grønn infrastruktur omfatter alpine nedfarter, sti- og løypenett, grønne soner/korridorer mellom byggeområder for å tilrettelegge for ski inn/ut, sammenhengen mellom intern grønnstruktur og tilgrensende friluftsområder, ivaretagelse av viktig biologisk mangfold mm.

Synhaugvegen har tidligere vært vinterstengt, og alpin tilkomstløype til bl.a. Filfjellstuene har krysset denne. Kryssingen er bratt og lite funksjonell. Nå som Synhaugvegen brøytes og vil få betydelig mertrafikk, er plasseringen enda mindre gunstig, og i planarbeidet skal det ses på hvordan ski inn/ut til området rundt Filfjellstuene kan løses.

Foreløpige vurderinger tilsier at det vil være tilstrekkelig og mest funksjonelt med en hovednedfart innenfor området, og så et sekundærnett som sikrer ski inn/ut til de ulike byggeområdene. I nord, der nedfart går i retning bunnstasjon for Tørisheisen vurderes det også at det kan etableres en bedre løsning enn dagens, som «tråkler» seg over veier og rundt bebygde områder i nordlig del av Vesleåne.



Figur 8: Utsnittet viser hvor alpin nedfart krysser Synhaugvegen i dag.

Ny veileder for planlegging av fritidsbebyggelse (Kommunal- og distriktsdepartementet, sept'22) støtter opp om intensjonen knyttet til destinasjonsutbyggingen for Tyin Filefjell. Arealdisponeringen må ses i lys av den nye veilederen. Utvikling av fritidsbebyggelse bør komme i områder der en har en godt utviklet infrastruktur og mulighet for utvidelse og fortetting. Ved å konsentrere utviklingen oppnår kommunen å bruke minst mulig areal til

fritidsbebyggelse, samtidig som kapasiteten i eksisterende infrastruktur som vei, vann- og avløpsanlegg utnyttes.

Planinitiativet må sees i sammenheng med Tyin Filefjell AS sin helhetlige satsing på Tyin-Filefjell. Utvikling av fritidstomter/-boliger vil være en viktig del av finansieringen av teknisk og grønn infrastruktur.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planområdet rommer arealer som kan utvikles med ulike funksjoner og differensierte boligtyper. Dersom det i denne planprosessen ses på fortetting i eksisterende byggeområder vil det være naturlig å tilrettelegge for bebyggelse med samme krav til volum og høyder som eksisterende bebyggelse. I nye byggeområder, eller der ny bebyggelse utgjør et mer separat område, vil volum og byggehøyder vurderes ut ifra hensyn til hvilken funksjon området skal ha, landskap og terreng, nærhet til heis/sentral infrastruktur etc. Det er et vanlig prinsipp å bygge mer konsentrert, tettere og høyere nær/i sentrale områder, og mindre og lavere der tiltakene ligger langt unna, eller de for eksempel gir større landskapsvirkning.

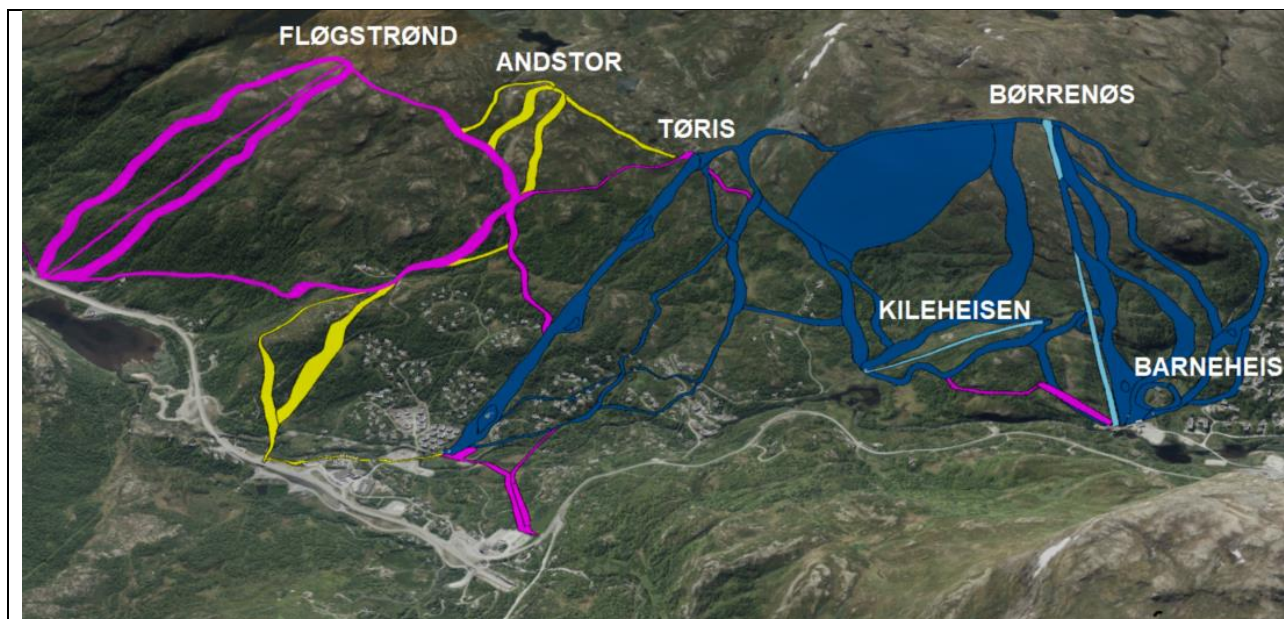
De store uregulerte og/eller ubebygde områdene i planen har potensiale for utbygging over mange år. Å regulere hovedinfrastruktur (grå og grønn), sikre viktige kvaliteter (landskap, biologisk mangfold, tilgjengelighet til friluftsområder, ski inn/ut mm) og overordna rammer for type utbygging og BYA vil være det mest sentrale i planarbeidet.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet i området. Grønn infrastruktur skal ha gode koblinger til omgivelsene.

Planen er svært viktig å se i sammenheng med den langsiktige helhetlige destinasjonsutviklingen. Dette omfatter den konkrete bebyggelsens kvalitet, lokalisering av ulike aktiviteter/formål, mobilitet og tilrettelegging for løsninger for bygg, anlegg og etterbruk som er klima- og miljøvennlige.

Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.



Figur 9: Utsnittet viser langsiktig plan for nedfarter for alpindestinasjonen på Tyn-Filefjell.

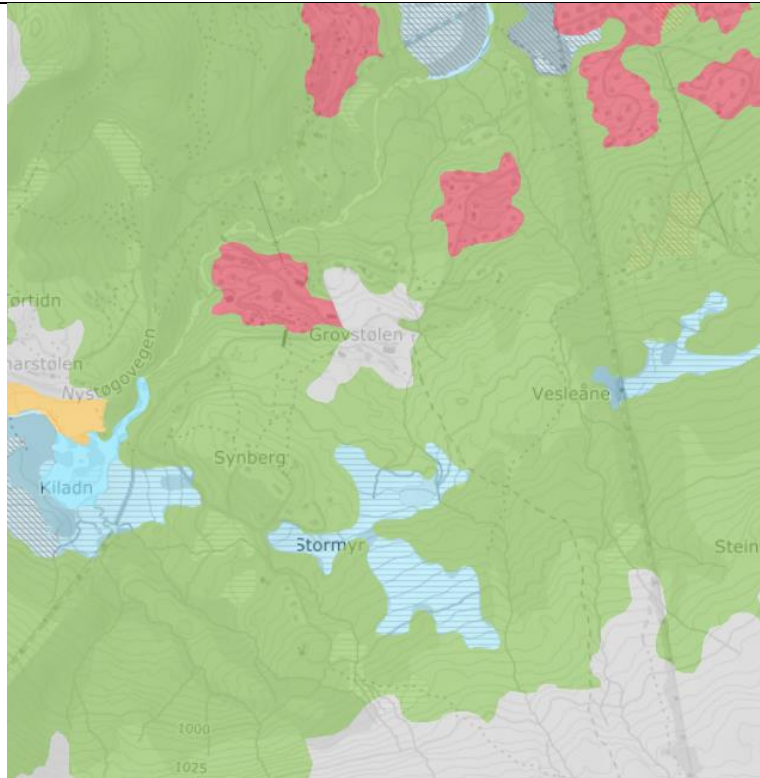
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det er mange hensyn som skal ivaretas, og som vil være styrende for utbygging av området. Registrert biologisk mangfold, kulturminner, naturfare, terreng, areal typer, stier, løyper og sammenheng med eksisterende bebyggelse, næringsliv og infrastruktur. I planarbeidet vil alle disse forholdene vurderes, og det vil redegjøres for hvordan eksisterende kvaliteter ivaretas og hvordan tiltakene kan tilpasses og optimaliseres til lokale forhold og bruk.

Biologisk mangfold

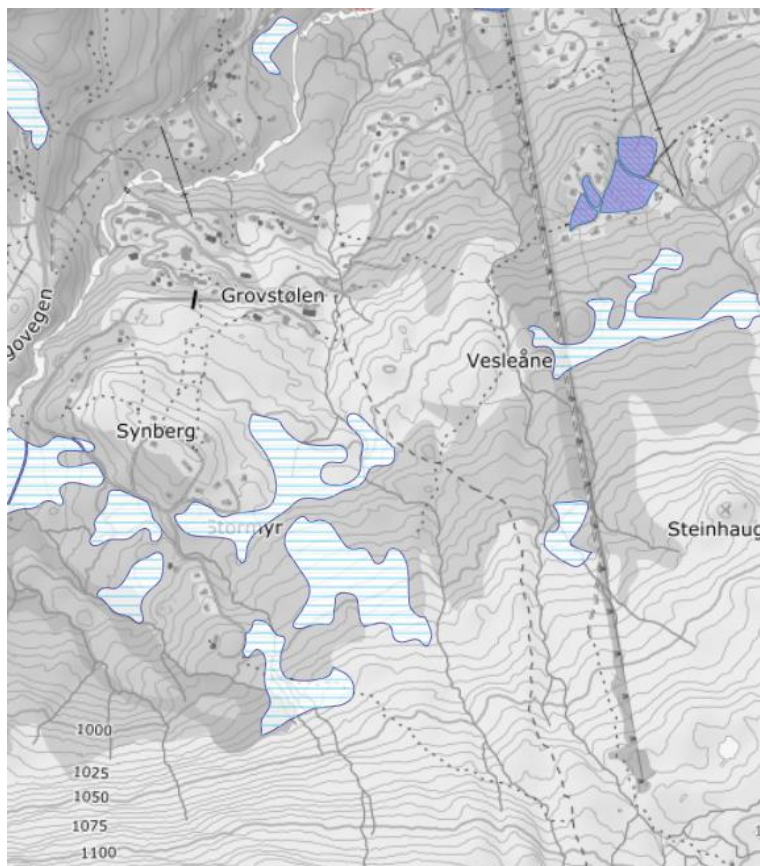
Innenfor foreløpig plangrense er det flere registreringer i www.artsdatabanken.no. Det er ellers ikke kartlagt naturmiljø i området. I særlig del går det elg- og hjortetrekk. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planavgrensningen. Det er flere bekkeløp i området. Nedre del av planområdet er i skogbeltet. Øvre deler er snaufjell.





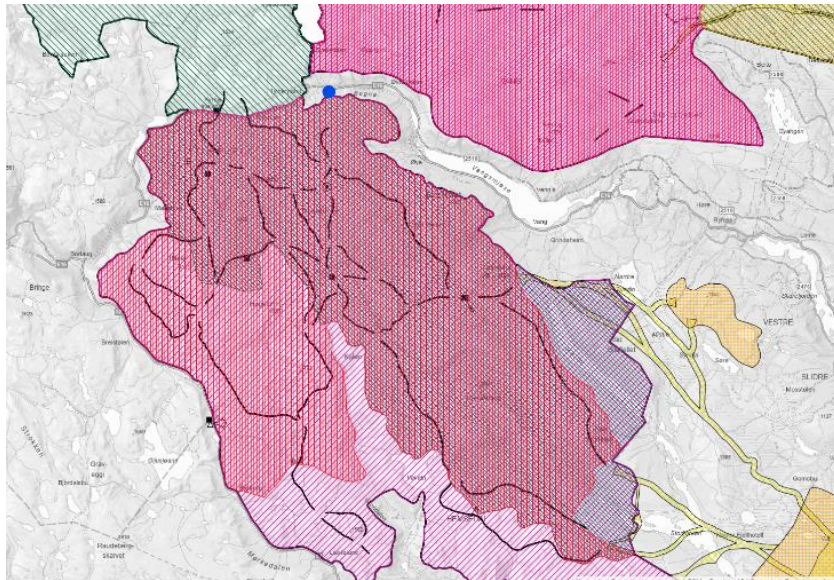
Figur 12: utsnittet viser arealtyper, Grønn er skog, rød bebyggd og samferdsel, grå åpen fastmark og blå skravrur myr. Deler av utbygde arealer er fortsatt registrert som skog.

Innenfor foreløpig planområde er det myrområder. Disse må hensyntas i planen.



Figur 13: utsnittet viser registrert myr (www.kilden.nibio.no) og kartlagt myr med punkter i 2022.

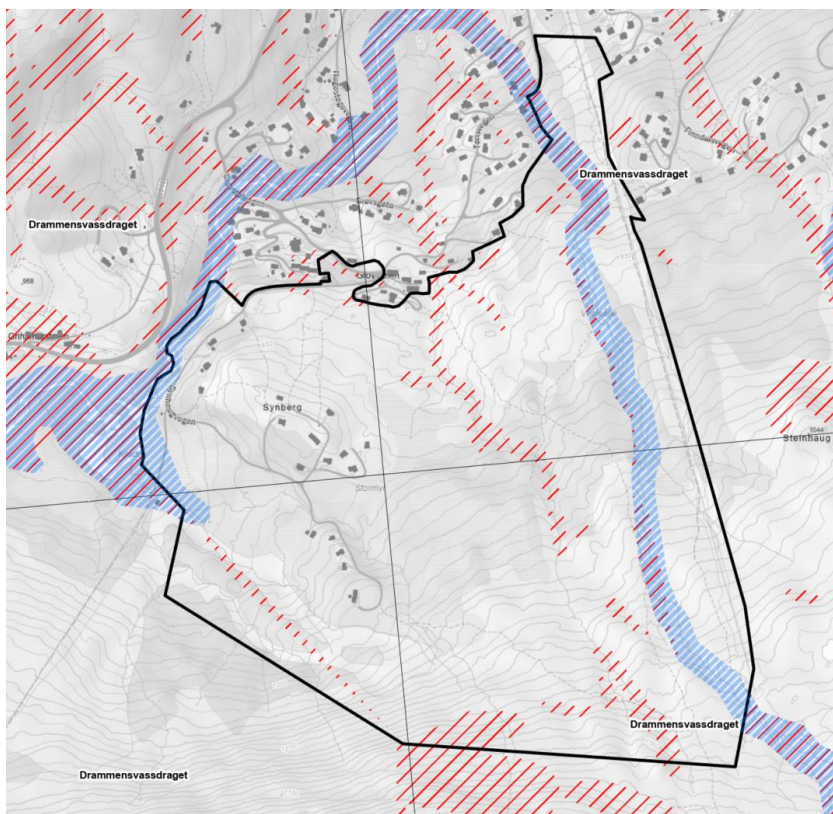
Deler av området ligger innenfor areal til Filefjell reinslag.



Figur 14: Utsnittet viser dyrkbar mark med rød skravur til venstre og reinslagområder til høyre. Blå prikk markerer Tyin «sentrum». Planområdet ligger til venstre for punktet.

Naturfare

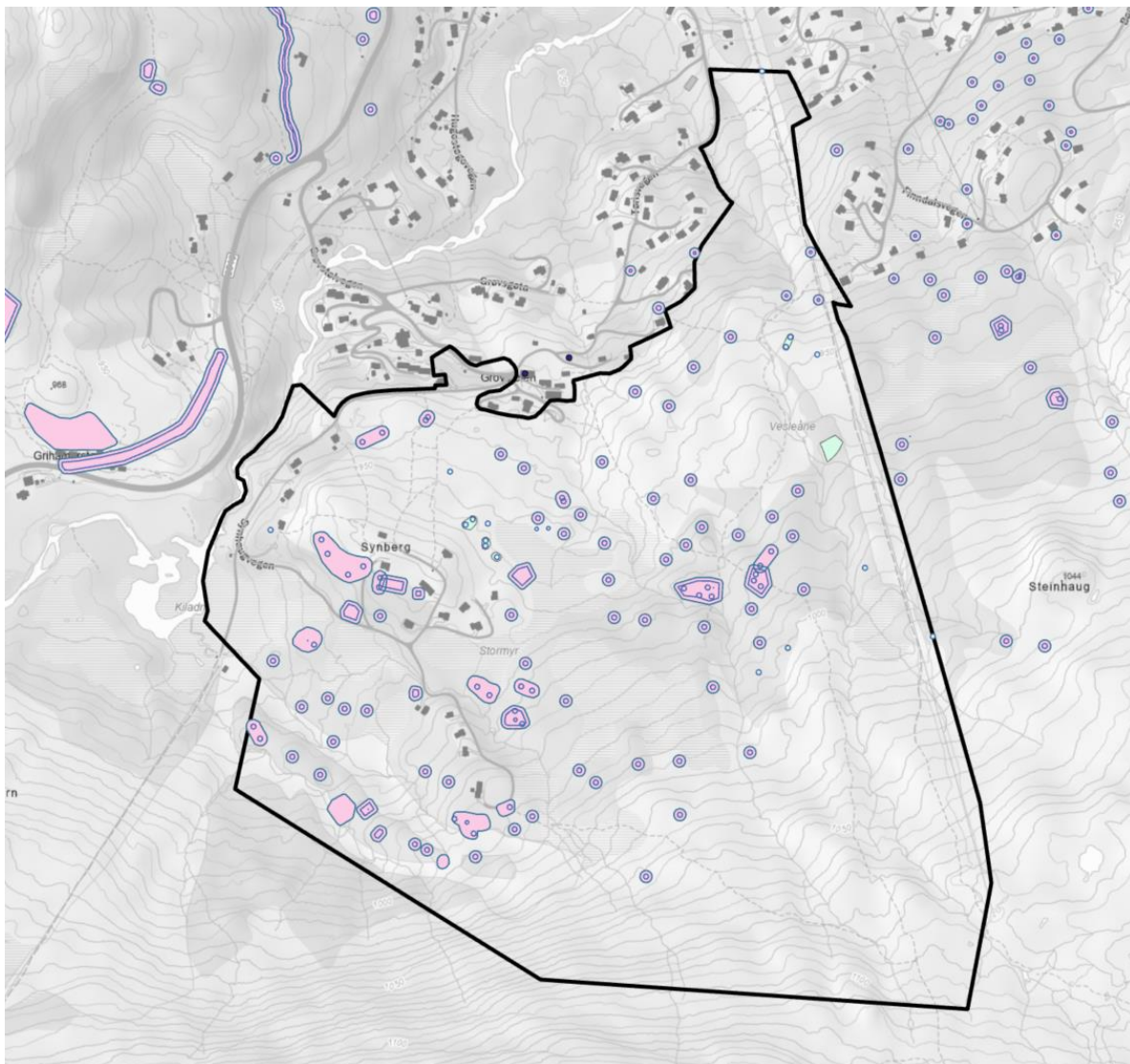
Flom- og skredfare er utredet innenfor planområdet (i kommunedelplanen). Håndtering av overvann vil være del av VA-plan.



Figur 15: Utsnitt av faresoner (rød skravur) og aktsomhetssoner (www.nve.no).

Kulturminner

Kongevegen går forbi planområdet. Det er ellers registrert en rekke kulturminner innfor planområdet. Behov for ny registrering må avklares med kulturminnemyndighetene. En del av lokaliseringene ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Synhaug, og er tidligere tatt stilling til.



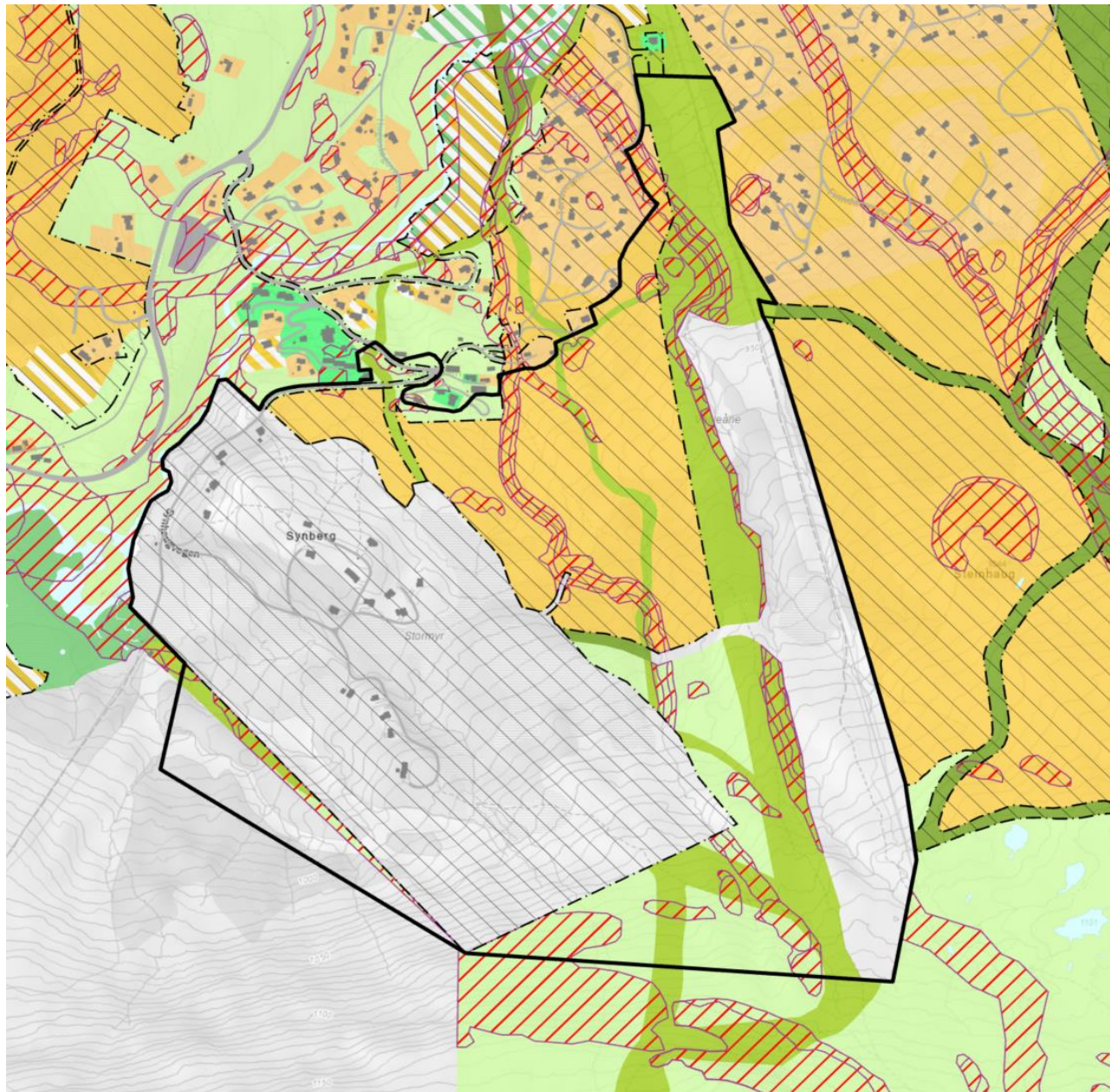
Figur 16: Utsnittet viser registrerte kulturminner

Terreng

Planområdet er en nordvendt skråning, stedvis bratt og godt egnet for alpinanlegg. Byggeområdene er noe slakere.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommunedelplan for Tyinkrysset 2020-2034 (planID 2015003) er gjeldende overordna plan. Det er mange relevante krav og føringer i kommunedelplanen som gjelder for regulering av planområdet, spesielt knyttet til infrastruktur.

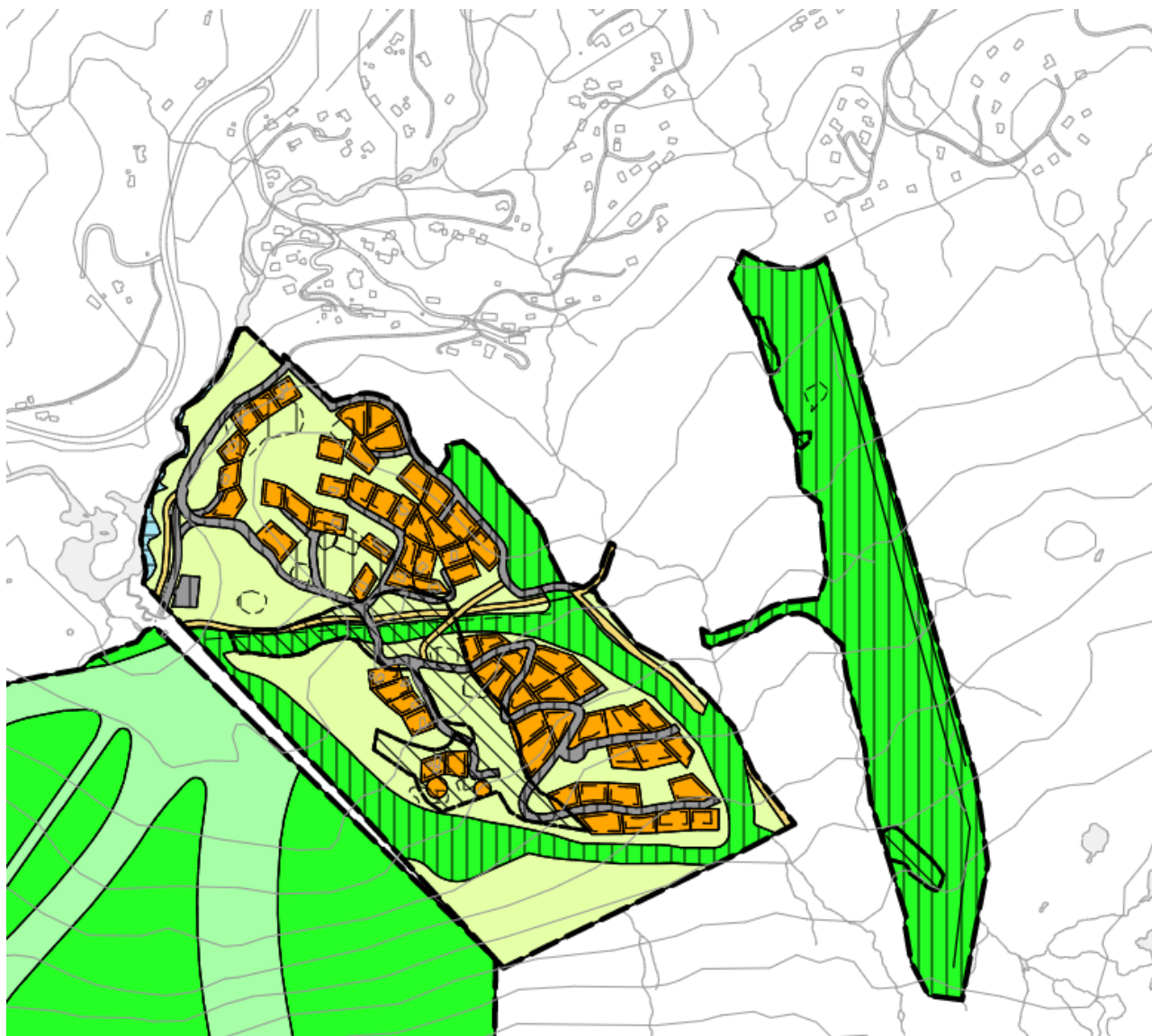


Figur 17: Utsnittet viser gjeldende kommunedelplan for området.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfatter tre gjeldende reguleringsplaner:

- Synhaug (2008): Området er delvis utbygd (18 fritidsboliger), men mange tomter gjenstår.
- Tørisheisen (2006)
- Børrenøse (1993)



Figur 18: Utsnittet viser gjeldende reguleringsplaner innenfor foreløpig planavgrensning. Til venstre vises Børrenøse, i midten ligger Synhaug og til høyre Tørisheis.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiere av nabolomter og eksisterende fritidsboliger.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse for planforslaget.

Det er gjennomført en egen temautredning for kartlegging av aktsomhetsområder for flom og sørpeskred innenfor planområdet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart
• Innlandet Fylkeskommune • Statsforvalteren i Innlandet • Statens Vegvesen • NVE • Mattilsynet • Valdres brann- og redningstjeneste IKS • Vang Energiverk KF • Valdres Kommunale Renovasjon IKS • Grunneiere og naboer • Allmennheten varsles gjennom annonse
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Varsling av planoppstart i brev til grunneiere og naboer, samt offentlige etater. Annonse i lokalavisa.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt
Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende oppstilling av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF. Virkninger av tiltaket vil bli vurdert i planbeskrivelsen. En mindre utvidelse i sør (LNF) vurderes å ikke være av et omfang som utløser krav om KU. Det skal ikke planlegges tiltak i området, arealet er tatt med for å kunne gjøre helt lokale justeringer av formålsgrenser som en grovmasket kommunedelplan ikke nødvendigvis fanger opp. Relevante tema blir uansett sjekket ut i planprosessen.
Vedlegg: - Kart med foreløpig plangrense - Helningskart - Sosi-fil foreløpig plangrense